



TUNISIA  
PPP 2018



19



Lieu :  
Mahdia



Société :  
Société d'Etudes et  
d'Aménagement de la  
Sebkha Ben Ghayadha



Mission :  
Développement de la  
ville de Mahdia



Coût :  
N/D



## Pipeline de projets de PPP en Tunisie

# Développement du site, assainissement et mise en valeur de Sebkha Ben Ghayadha (Mahdia)

### Présentation générale du projet

*L'objectif de ce projet est d'améliorer l'assainissement et impulser le développement social et économique de la ville de Mahdia en mettant en œuvre une nouvelle cité touristique respectueuse de l'environnement située sur la côte au sud-ouest de la ville de Mahdia.*

Le projet vise à :

- Nettoyer une lagune d'eau stagnante saumâtre
- Préparer le terrain pour l'aménagement urbain (infrastructures de service et services publics)
- Mettre en place une nouvelle zone touristique intégrée autour d'une lagune de 26 ha

### Cadre juridique et institutionnel

Création de la société d'études et de développement Sebkha Ben Ghayadha à Mahdia le 22/03/2018. Il s'agit d'une société anonyme d'un capital de l'ordre de 1,6 millions de dinars sous la tutelle du Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire mandatée pour :

- Effectuer toutes les études techniques, économiques, juridiques et financières nécessaires au développement de la zone.
- Configurer et ajuster tous les plans et les programmes relatifs à la planification du projet.
- Chercher des investisseurs pour la mise en œuvre du projet dans le cadre du Partenariat public privé.
- Contacter les organisations internationales pour trouver l'appui financier nécessaire au financement d'études de projet dans le cadre de la coopération internationale.
- Effectuer toutes les tâches liées au développement de la société.
- Prendre toutes mesures nécessaires et assumer toutes les responsabilités qui facilitent les tâches assignées à la société.
- Promouvoir le secteur de l'immobilier
- Effectuer toutes les transactions commerciales, financières et foncières directement ou indirectement (aux objectifs susmentionnés qui faciliteront le développement de la société.



## Périmètre fonctionnel du projet

- Des investissements innovants et éco-compatibles relatifs au développement de la zone du projet pour assurer une forte attractivité de la destination en vue d'un tourisme diversifié
- Un développement durable autour d'un nouveau modèle d'économie touristique plus sensible à l'environnement, plus éthique et plus respectueux du patrimoine et de la culture, structuré autour du réseautage d'un « groupe d'acteurs économiques ».

## Études techniques: réalisées, en cours ou à conduire

Les travaux de préparation du terrain ont été lancés dans le cadre d'un programme d'ingénierie à deux phases qui s'est achevé en 2018 :

- 1ère phase (2007-2011): création de 26 ha de lagune (2/4m de profondeur), de ses talus stabilisés et de la voie de desserte principale de la zone
- 2ème phase (2016-2018) ouverture du lagon sur la mer et mise en place de systèmes de régulation des cours d'eau (navettes sans retour)

Les prochaines phases du projet doivent comprendre:

- Un ensemble d'études de faisabilité sociales, économiques, environnementales, spatiales, techniques et financières visant à asseoir une stratégie globale de développement de tourisme, y compris des objectifs touristiques.
- Un programme opérationnel global comprenant:
  - **Une description quantifiée de la situation actuelle de Mahdia** avec les lacunes en matière d'emploi et d'infrastructures ainsi que les potentialités de développement de nouvelles activités touristiques ;
  - **Une description d'une stratégie appropriée et des priorités déterminées pour atteindre les objectifs de développement et stimuler le développement économique de Mahdia**
  - **Un cadre de référence pour une stratégie de ressources humaines au service du projet**

et améliorant la situation du marché du travail local;

- **Un cadre de référence pour les améliorations environnementales** concernant à la fois l'héritage naturel et culturel ainsi que la mise en place d'un développement urbain durable respectueux de l'environnement
- **Un programme cadre de développement urbain**
- **Cibles et indicateurs appropriés;**
- **Cohérence avérée avec les politiques nationales** (environnement, concurrence, marchés publics, etc.);
- **Un tableau financier indicatif** précisant la contribution financière des dotations publiques nationales et internationales, des prêts obtenus des organisations internationales et du financement provisoire du secteur privé ;
- **Une description des dispositions de gestion et de contrôle** mises en place pour la mise en œuvre du projet ;
- **Un compte rendu des démarches de consultation des partenaires et des dispositions et des modalités prises pour leur implication ;**
- **Une esquisse des modalités pour le suivi et l'évaluation ;**
- **Actions de publicité et de promotion pour le projet.**



## Défis (techniques, sociaux, économiques ou autres) et mesures d'atténuation possible

Approche	Défis
Sectorielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir un développement urbain économisant l'espace</li> <li>▪ Le tourisme balnéaire et culturel, au cœur du développement, la possibilité d'assurer un mélange entre les produits d'hébergement touristique et le logement</li> <li>▪ Promouvoir la mobilité urbaine et interurbaine et un équilibre entre les modes de transport, y compris des liens spécifiques avec la gare</li> <li>▪ Utiliser le projet pour renforcer les activités historiques/traditionnelles et diversifier l'économie</li> <li>▪ Gestion conjointe globale et efficace du projet</li> </ul>
Intégrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement économique multiple et durable</li> <li>▪ Développement social et économique cohérent du territoire</li> <li>▪ Coproduire un développement durable exemplaire et partagé</li> </ul>
Environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adaptation et lutte contre le changement climatique par le biais du développement urbain bioclimatique et de l'architecture</li> <li>▪ Projet urbain intégré bénéficiant à la population de Mahdia et aux touristes</li> </ul>

## Résumé de l'étude de faisabilité du projet dans le cadre du PPP

### Références internationales

Le tableau ci-dessous illustre certains modèles de partenariats entre le gouvernement et le secteur privé dans le cadre d'activités de développement immobilier similaires au projet Sebkhah Ben Ghayadha.

Pays	Développement /Aménagement	Modèle de contrat
Dubai	Dubai Parks and Resorts (Parcs et complexes touristiques de Dubaï), Jebel Ali	Concession La ville de Dubaï a désigné la société holding Meraas comme maître promoteur pour développer l'ensemble du parc. Tabreed a signé un accord de concession à long terme avec Meeras pour fournir 45 600 RT de refroidissement. Le contrat pour les services de conception, d'approvisionnement, de construction et de mise en service d'installations a été attribué à SNC-Lavalin Gulf Contractors, pour une valeur de 37,0 millions de dollars canadiens.
	Dubai Design District	CAE Empower, une filiale du développeur (TECOM Investments) a obtenu un contrat pour fournir jusqu'à 120 000 RT de capacité au projet, ce qui a permis d'augmenter le portefeuille de la société d'environ 12,0%. L'installation doit être financée par le bilan d'Empower.
Royaume d'Arabie Saoudite	Développement de Jabal Omar (ville sainte de la Mecque)	CAET Central District Cooling Company (CDCC), un fonds commun de créances détenu par Saudi Tabreed (60%) et Jabal Omar Development Company (40%), ont conclu un accord CAET de 20 ans pour la construction d'un projet de 55 000 RT en 2011. Le coût prévu du projet était 500 millions SA. La société SNC-Lavalin a été contractée par CDCC pour la conception, l'approvisionnement, la construction et la mise en service de l'installation.
Qatar	Ville Lusail, district de Marina	Le contrat EPC (clé en main): Marafeq Qatar, une filiale de Qatari Diar, a conçu, géré et supervisé le projet. La co-entreprise BUTEC/ADC a été sélectionnée pour la conception, l'approvisionnement, la construction et la mise en service du projet. Drake & Scull Engineering a remporté un contrat de 29,9 millions USD pour la conception et la construction de l'usine.





## Conclusion et recommandations

1. Le projet est encore à **programmer**
2. La formulation d'une **stratégie globale de développement de tourisme**, combinant tourisme balnéaire de haut niveau et écotourisme, basé sur le patrimoine culturel et les traditions de Mahdia ainsi que de ses environs.
3. Mise en place d'une **nouvelle zone touristique intégrée** basée sur un programme de développement urbain intersectoriel bioclimatique respectueux de l'environnement, et, ce comme étant le résultat de la stratégie de développement du tourisme.
4. **Éviter** la mise en place d'un projet standardisé, basée sur des tendances urbaines et architecturales internationales communes et médiocres: le projet doit être en harmonie avec la mémoire et les caractéristiques spatiales du patrimoine de Mahdia ainsi qu'avec une qualité environnementale élevée.
5. Éviter la création d'un complexe touristique **déconnecté** de Mahdia en créant des liens physiques et fonctionnels sains avec la ville.

